

涉执房地产处置 司法评估报告

报告编号：京杜鸣估 F 字[2022]第 91112 号

估价项目名称：北京市房山区良乡政通路西里 6 号楼 3-301

住宅用途房地产市场价值估价

估价委托人：北京市房山区人民法院

房地产估价机构：杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司

注册房地产估价师：蔡少华（注册号：1120140044）

闫伟（注册号：1120120010）

评估报告出具日期：2022 年 10 月 25 日

致估价委托人函

北京市房山区人民法院：

受贵院委托，我对位于北京市房山区良乡政通路西里6号楼3-301住宅用途房地产（以下简称“估价对象”）的市场价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行（2022）京0111执4341号公证债权文书案件确定财产处置参考价值提供参考依据。

估价对象：北京市房山区人民法院（以下简称“估价委托人”）委托评估的位于北京市房山区良乡政通路西里6号楼3-301住宅用途房地产，即建筑面积为71.31平方米的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

价值时点：2022年10月14日。

价值类型：按照房地产交易方式或有关经济行为类型划分，价值类型分为买卖价格、租赁价格、市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、保险价值、计税价值和征收价值等。根据本次估价目的，本次估价价值类型采用市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法和成本法进行估价，将上述二种方法的估算结果综合分析后，得出估价对象的市场价值。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，**确定：估价对象在价值时点的市场价值估价结果为人民币180万元，大写人民币壹佰捌拾万元整，单位建筑面积价值约为人民币25242元/平方米。**

特别提示：1、由于当事人原因，现场查勘未能进入估价对象室内，本次估价是以估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》“若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围”为假设前提。

2、房地产价值是实物、权益、区位的综合，由于未进入室内，故本次估价结果应理解为同区域、同用途的类似房地产通常成交价格水平。

杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司

法定代表人签字：

2022年10月25日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、 一般假设	2
二、 未定事项假设	3
三、 背离事实假设	3
四、 不相一致假设	4
五、 依据不足假设	4
六、 估价报告使用限制	4
估 价 结 果 报 告	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	9
六、 价值类型	9
七、 估价原则	9
八、 估价依据	11
九、 估价方法	12
十、 估价结果	12
十一、 注册房地产估价师	13
十二、 实地查勘期	13
十三、 估价作业期	13
估价对象风险提示	14
附 件	15

估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。

6、注册房地产估价师闫伟于2022年10月14日已对估价对象现场进行查勘。

7、注册房地产估价师蔡少华、闫伟对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责作出承诺和保证。

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡少华	1120140044		年 月 日
闫 伟	1120120010		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本报告所依据的有关资料由估价委托人提供,包括《房屋所有权证》等复印件,注册房地产估价师现场未对权属资料原件与复印件进行核实,本报告结论成立以上述资料合法、真实、准确和完整且房屋所有权及相应分摊的国有出让建设用地使用权无权属纠纷为假设前提。

(二)本次估价以估价对象能够按照法定用途并遵循最高最佳利用原则维持现状持续有效使用为假设前提。

(三)本次估价根据北京市房山区人民法院出具的《北京市房山区人民法院委托书》对估价对象在价值时点的市场价值进行评估,本次估价以估价对象无权属纠纷为假设前提,对基于产权上的纠纷估价机构不予承担任何责任。

(四)本次估价中,注册房地产估价师对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,未发现影响估价对象价值或价格的上述因素存在明显负面影响。

本次估价以现场难于观察到的建筑物及配套设施、设备内部不存在安全、质量、环境污染等问题为假设前提。

(五)本报告以估价对象可以正常上市交易出售,不受任何限制为假设前提;同时,应在交易时缴纳国家及北京市规定的相关税费。

(六)注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积及相应分摊的出让国有建设用地使用权面积进行测量,建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》记载建筑面积为测算依据。

由于估价对象未进行分摊面积测绘,故关于出让国有建设用地使用权面积,暂以“相应分摊的出让国有建设用地使用权”进行描述。如上述情况发生变化,本估价报告应作相应调整。

(七)估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值,其公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格:

- 1、交易双方是自愿地进行交易的;
- 2、交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化;

- 3、交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- 4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、不存在特殊买者的附加出价。

(八) 本报告所得出的估价结果内涵包括房地产、附着于房地产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备的价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

(九) 根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘获得的信息，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，以不考虑其对估价结果造成影响为假设前提。

(十) 本次估价是以估价对象产权完整、清晰、无纠纷为假设前提。

(十一) 本次估价未考虑抵押权、租赁权等他项债权债务对评估价值的影响。

(十二) 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

(十三) 根据人民法院财产处置相关规定及惯例，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般在财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除上述费用。

(十四) 本公司名称于2020年10月10日已由“杜鸣联合房地产评估(北京)有限公司”变更登记为“杜鸣联合房地产土地资产评估(北京)有限公司”，由于法院系统未及时变更，《北京市房山区人民法院委托书》显示为我公司变更前名称，特此说明。

二、未定事项假设

对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

因估价目的的特殊需求、交易条件设定或约定，对估价对象状

况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据注册房地产估价师查询及相关人员介绍，估价对象已设定抵押权。截至价值时点，该抵押权尚未注销。本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

在估价委托人无法提供所必须的反应估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于当事人原因，现场查勘未能进入估价对象室内，本次估价是以估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》“若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按照普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围”。

六、估价报告使用限制及特别提示

（一）本报告应按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任

（二）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

（四）在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生

明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（六）本评估报告仅限估价委托人及估价当事人使用，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

（七）本评估报告使用期限自 2022 年 10 月 25 日至 2023 年 10 月 24 日止。

若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。如果使用本评估报告时间不在本评估报告使用期限范围内，我们对由此造成的损失不承担责任。

（八）本评估报告中估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（以下此页无正文）

估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 名称：北京市房山区人民法院
- (二) 联系人：冯永良
- (三) 联系电话：80381406

二、房地产估价机构

- (一) 机构名称：杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司
- (二) 法定代表人：骆蓉
- (三) 住所：北京市西城区广安门外大街168号1幢7层2-819E
- (四) 统一社会信用代码：911101027577026889
- (五) 备案等级：一级
- (六) 机构备案证书编号：建房估备字（2013）第104号
- (七) 有效期限：2022年8月29日至2025年8月28日

三、估价目的

为估价委托人执行（2022）京0111执4341号公证债权文书案件确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

本次估价的范围为北京市房山区良乡政通路西里6号楼3-301住宅用途房地产，即建筑面积为71.31平方米的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（一）区位状况

区位状况包括所在项目概况、交通、周围环境、所处楼幢概况、楼层及朝向等。

1、估价对象所在项目概况

估价对象所在项目位于北京市房山区良乡政通路西里，估价对象所在宗地其四至为东临政通西路，南邻拱辰敬雅足球俱乐部长阳训练

基地，西邻政通路西里别墅区，北邻房山鱼儿沟村幸福晚年驿站。社区成熟度较高，地理位置较好。

项目建成年代为 2001 年。

外部基础设施：包括给排水、供电、燃气、供暖、通讯、通路等，市政基础设施较齐全。

外部公共服务设施：

购物：北京城建·胜茂广场、华冠益佳超市、永辉超市等；

教育：良乡第二中学、首都师范大学附属房山中学、良乡第二小学、首都师范大学附属房山小学等；

金融：天津银行、中国工商银行(政通路分理处)、中国民生银行（房山支行）等；

医疗：北京天合源医院、良乡医院、北京仁德医院等；

估价对象外部配套设施较完善。

2、交通

估价对象周边主要道路包括政通西路、月华大街；

公交：周边附近有 903 路、F1 路内环、F36 路、F47 路、F57 路等多条公交线路通行并设站；

停车场：估价对象周边有多处停车位，停车较方便；

估价对象道路通达性及可及性好，交通便捷度较好。

3、周围环境

估价对象邻近文体公园、依林郡公园，自然环境较好；

估价对象周边分布有隆曦园别墅区、渔通圣泉小区、北潞冠家园、北潞华家园、北潞春家园等居住社区，居住社区成熟度较高。

4、所处楼幢概况

估价对象所处楼幢为北京市房山区良乡政通路西里 6 号楼，混合结构，建成于 2001 年。

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象所处楼幢外观完好，主要承重构件完好，无倾斜变形；墙体无裂缝；基础未见不均匀下沉。

5、估价对象楼层及朝向

估价对象位于第 3 层；经相关当事人介绍朝向为南、北。

（二）实物状况

1、土地状况

（1）宗地位置：估价对象所在宗地其四至为东临政通西路，南邻拱辰敬雅足球俱部长阳训练基地，西邻政通路西里别墅区，北邻房山鱼儿沟村幸福晚年驿站；

（2）宗地形状及可利用程度：估价对象所处宗地形状为较规则，可利用程度较高；

（3）宗地开发程度：估价对象所处宗地开发程度为七通一平；

2、建筑物状况

（1）建筑面积：71.31平方米；

（2）建筑结构：混合结构；

（3）内部设施设备：包括燃气、给排水、供电、通讯、采暖等，设施设备较齐全；

（4）建筑功能：由于未进入室内，设定估价对象的防水、保温、隔热、隔声等建筑功能正常；

（5）估价对象状况：

由于当事人原因，现场查勘未能进入估价对象室内，本次估价是以估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》“若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按照普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围”；

（6）维护使用情况：经注册房地产估价师现场查勘，主要承重构件完好，墙柱无倾斜变形、无结构性裂缝；基础未见不均匀沉降；

（7）所处楼幢概况

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象所处楼幢外观好，主要承重构件完好，无倾斜变形；基础未见不均匀下沉。

（三）权益状况

1、《房屋所有权证》

编号：京房权证房私字第 0706165 号

房屋所有权人：郑宪华

房屋坐落：房山区良乡政通路西里

产别：私产

设计用途：住宅

幢号：6号楼

房号：3-301

建筑面积：71.31 m²

建筑结构：混合

房屋总层数：6

所在层数：3

建成年份：2001年

2、他项权利

（1）抵押权

根据注册房地产估价师查询及相关人员介绍，估价对象已设定抵押权。

（2）租赁权

估价对象未出租，不存在租赁权。

五、价值时点

注册房地产估价师现场查勘日期为2022年10月14日。根据价值时点原则，本次估价的价值时点为2022年10月14日。

六、价值类型

按照房地产交易方式或有关经济行为类型划分，价值类型分为买卖价格、租赁价格、市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、残余价值、抵押价值、抵押净值、保险价值、计税价值和征收价值等。根据本次估价目的，本次估价价值类型采用市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

（一）遵循独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）遵循合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）遵循价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）遵循替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

（五）遵循最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象最高最佳利用状况包括最佳用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并应符合下列规定：

1、当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对于估价对象依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

2、当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出下列判断和选择，并应在估价报告中说明：

（1）维持现状、继续利用前提。估价对象现状正常使用，故适用维持现状、继续利用前提。

（2）更新改造再予以利用前提。估价对象重新改造不能增加估价对象市场价值，故不适用更新改造再予以利用前提。

（3）改变用途再予以利用前提。估价对象合法用途为住宅，最高最佳利用应遵循合法原则，故不适用改变用途再予以利用前提。

（4）改变规模再予以利用前提。估价对象为住宅，与规划用途一致，无法改变规模，故不适用改变规模再予以利用前提。

（5）重新开发再予以利用前提。估价对象正常使用，故不适用重新开发再予以利用前提。

(6) 上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。估价对象适用维持现状、继续利用前提，不存在上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

综上所述，本次估价选择维持现状、继续利用前提为最高最佳利用方式。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日施行）。

(二) 估价技术标准依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 4、《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法[2016]10号）；
- 5、关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知（北估秘[2016]001号）；
- 6、《北京市关于更新出让国有出让建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12号）及附件《北京市基准地价更新成果》；
- 7、《关于调整《北京市房屋重置成新价评估技术标准》相关系数的通知》（北估秘[2021]002号）；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。

（三）权属依据

《房屋所有权证》复印件；

（四）其他依据

1、《北京市房山区人民法院委托书》；

2、我公司所掌握的北京市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料。

九、估价方法

对于市场价值的求取，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价方法选用过程如下：

（一）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（二）成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。其中：

土地重置成本是指在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润。

建筑物重置成本是指采用价值时点的建筑材料，建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，

按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，**确定：估价对象在价值时点的市场价值估价结果为人民币 180 万元，大写人民币壹佰捌拾万元整，单位建筑面积价值约为人民币 25242 元/平方米。**

特别提示：1、由于当事人原因，现场查勘未能进入估价对象室内，本次估价是以估价委托人提供的《北京市房山区人民法院委托书》“若在约定时间未能进入房屋内勘察，请按照普通装修标准进行评估，违建部分不计入评估范围”为假设前提。

2、房地产价值是实物、权益、区位的综合，由于未进入室内，故本次估价结果应理解为同区域、同用途的类似房地产通常成交价格水平。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡少华	1120140044		年 月 日
闫 伟	1120120010		年 月 日

辅助人员：

袁明利

年 月 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为自进入估价对象现场日 2022 年 10 月 14 日至完成实地查勘日 2022 年 10 月 14 日。

十三、估价作业期

自现场查勘日 2022 年 10 月 14 日至评估报告出具日 2022 年 10 月 25 日。

杜鸣联合房地产土地资产评估（北京）有限公司

2022 年 10 月 25 日

估价对象风险提示

(一)根据估价委托人要求对估价对象房屋在价值时点的市场价值进行评估,本报告仅供估价委托人了解估价对象的市场价值提供参考依据。

(二)估价对象的房地产市场状况可能随时间变化而变化,这期间若房地产市场有较大的变动造成估价对象市场价值下降会形成预期风险,提请报告使用人注意。

(三)估价人员建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

(四)本次估价根据北京市房山区人民法院出具的《北京市房山区人民法院委托书》对估价对象在价值时点的市场价值进行评估,本次估价是以提供给估价机构的估价对象无权属纠纷为假设前提,对基于产权上的纠纷估价机构不予承担任何责任。

(五)本报告不作为权属确认的依据。

(以下此页无正文)

附 件

- 附件一：《北京市房山区人民法院委托书》复印件
- 附件二：估价对象位置示意图
- 附件三：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件四：《房屋所有权证》复印件
- 附件五：可比实例位置示意图及外观照片
- 附件六：房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七：房地产估价机构备案证书复印件
- 附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件